



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

## AVIS

AT.26.61.AV

Implantation de quatre surfaces commerciales dans un  
bâtiment existant (ancien site Makro) à CHARLEROI

Avis adopté le 20/04/2026

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 33  
[pole.at@cesewallonie.be](mailto:pole.at@cesewallonie.be)  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Demandeur :* Wholesale Real Estate Belgium
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date d'envoi :* 24/03/2026
- *Date de réception du dossier :* 27/03/2026
- *Délai :* 30 jours
- *Audition :* 15/04/2026

### Projet :

- *Localisation :* Rue des Aulniats, 1 6000 Charleroi
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDT :* Centralité urbaine de pôle

### Brève description du projet et de son contexte :

Le site Makro de Lodelinsart à Charleroi est vacant depuis plusieurs années à la suite de la cessation de ses activités. Le permis socio-économique octroyé en 1993 est caduc. La demande vise à déployer sur le site :

- une enseigne de bricolage d'une surface commerciale nette (SCN) de 10.265 m<sup>2</sup> (1.174 m<sup>2</sup> d'achats légers et 9.091 m<sup>2</sup> d'achats lourds) ;
- un assortiment non food d'une SCN de 2.395 m<sup>2</sup> (2.095 m<sup>2</sup> d'achats légers, 100 m<sup>2</sup> d'achats alimentaires et 200 m<sup>2</sup> d'achats lourds) ;
- un supermarché d'une SCN de 1.853 m<sup>2</sup> (188 m<sup>2</sup> d'achats légers, 1.591 m<sup>2</sup> d'achats alimentaires et 74 m<sup>2</sup> d'achats lourds) ;
- un supermarché d'une SCN de 1.960 m<sup>2</sup> (199 m<sup>2</sup> d'achats légers, 1.681 m<sup>2</sup> d'achats alimentaires et 80 m<sup>2</sup> d'achats lourds).

L'ensemble commercial présentera au total une SCN de 16.473 m<sup>2</sup> (3.569 m<sup>2</sup> d'achats légers, 3.813 m<sup>2</sup> d'achats alimentaires et 9.091 m<sup>2</sup> d'achats lourds). Le permis est sollicité pour une durée de 10 ans.

## Avis

### Avis sur les objectifs du projet

#### **Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis défavorable sur le projet tel que présenté.**

Le Pôle comprend la nécessité d'intervenir sur le site et d'y redéployer des activités vu les enjeux de sécurité (vandalisme, intrusion) et d'entretien qui se posent. Il tient à préciser que, l'ancien permis socio-économique étant caduc, celui-ci est nul et non avenue. Ainsi, il examine la présente demande de permis d'urbanisme comme l'installation de nouvelles surfaces commerciales dans un bâtiment inoccupé depuis 2023.

Le Pôle estime que, vu la localisation stratégique du site (agglomération urbaine, accessibilité, etc.) et sa surface, il convient d'être particulièrement attentif aux interventions qui y seront réalisées. Dans le contexte d'une zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 grâce entre autres au recyclage de friches aux fins d'activités économiques, il est convaincu qu'une réflexion approfondie doit avoir lieu en vue de déterminer l'occupation et les fonctions à déployer sur le site.

Le Pôle comprend de l'audition que cette réflexion est en cours. Effectivement, la réalisation d'un master plan est succinctement évoquée dans le dossier et l'a également été lors de l'audition. Il regrette qu'aucune explication précise et concrète ne lui ait été fournie par rapport à ce master plan et au projet de reconversion globale envisagée du site (plan masse, fonctions projetées, stade d'avancement du projet de reconversion, organisation du site, échéancier, stade d'avancement des négociations, acteurs et parties prenantes intervenant dans le processus, etc.) qui est en outre en lien avec le développement de l'ancien terroir contigu.

Le Pôle est également dubitatif sur le projet qui lui est présenté. Celui-ci porte en réalité sur un découpage du bâtiment en 4 cellules avec une ventilation de SCN et leur compartimentage selon les trois courants d'achats sans précision par rapport aux futurs occupants du site. Il estime que d'autres pistes d'occupation temporaire que le commerce auraient pu être envisagées ; il a le sentiment que ce type de réflexion n'a pas été mené.

Pour conclure, le Pôle rappelle que l'octroi d'un permis, même pour une durée limitée, est lourd de conséquence car il correspondrait à autoriser la création d'un parc commercial de 16.473 m<sup>2</sup> composé de 4 cellules. Il estime qu'une durée de 10 ans est suffisante pour pérenniser un retail park de plusieurs milliers de mètres carrés aux contours imprécis alors qu'il faut concevoir un projet réfléchi de reconversion du site compte tenu de sa localisation stratégique et du contexte commercial de Charleroi. Les éléments qui ont été transmis au Pôle ne sont pas suffisants pour apaiser ses craintes par rapport à un projet pouvant contrecarrer la reconversion aboutie et étudiée du site en adéquation avec les enjeux territoriaux actuels.



Yves HANIN  
Président